

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA
(L.R. 23 ottobre 2009, n.4, art. 13, comma 2)

ANALISI DELLO STATO ATTUALE

1. Inquadramento del contesto di riferimento

Planimetria generale quotata su base topografica; è da prediligersi la carta tecnica regionale CTR – o ortofoto. Le scale di rappresentazione (1:10.000; 1:2000) vanno scelte in relazione alla disponibilità e alla dimensione dell'opera e ai caratteri dell'area di intervento e del contesto.

VEDASI:

- *TAVOLA 1 – Planimetria generale redatta su base CTR scala 1:10.000*
- *TAVOLA 2 – Stralcio PPR scala 1:25.000*
- *TAVOLA 3 – Planimetria su base aerofotogrammetria scala 1:4.000*
- *TAVOLA 4 – Planimetria su base ortofoto scala 1:4.000*

2. Descrizione dei caratteri paesaggistici e ambientali del contesto

Illustrare le caratteristiche dell'area di riferimento, gli elementi di valore paesaggistico e ambientale e degli eventuali detrattori paesistici in esso presenti al fine di rendere manifesto lo stato dei luoghi prima dell'esecuzione delle opere previste.

La località turistica di Torre delle Stelle, raggiungile direttamente dalla S.P. 17 ricade in gran parte (circa il 90%) in territorio di Maracalagonis e in minima parte in territorio di Sinnai.

L'insediamento ha carattere prevalentemente turistico/stagionale, realizzato in più stralci a cominciare dalla fine degli anni '60, attualmente risulta interamente urbanizzato.

Nel territorio del Comune di Maracalagonis ricadono circa 1200 immobili dei 1300 realizzati nella località, con destinazione residenziale/stagionale e due strutture ricettive, oltre 30 km di strade pubbliche; sono presenti i sottoservizi: rete di adduzione idrica, illuminazione pubblica.

La tipologia edilizia è prevalentemente del tipo uni/bifamiliare in lotti di superficie pari ad almeno 1.000 mq.

3. Documentazione illustrativa dello stato attuale del contesto paesaggistico

Allegare specifica documentazione fotografica dell'area di riferimento e del contesto paesaggistico che evidenzi le relazioni funzionali e visive tra gli elementi e i principali caratteri di degrado eventualmente presenti. La documentazione, eventualmente corredata anche da brevi documenti multimediali in formato video, dovrà riprendere l'ambito d'intervento da luoghi di normale accessibilità e da punti e percorsi panoramici, dai quali sia possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali che il contesto esprime; nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente dovrà essere particolarmente curata la rappresentazione nel dettaglio dei prospetti e degli skyline.

Di seguito alcune foto.











Per una documentazione Video e fotografica più completa vedasi il Supporto informatico allegato

ANALISI DEL PROGETTO

4. Inquadramento dell'area di intervento

Planimetria dell'area di intervento con l'individuazione delle opere di progetto in sovrapposizione allo stato di fatto. Le scale di rappresentazione (1:2000; 1:5000) vanno scelte in relazione alla disponibilità e alla dimensione dell'opera e ai caratteri dell'area di intervento e del contesto.

VEDASI:

- *TAVOLA 5 – Planimetria su base aerofotogrammetria con l'indicazione delle lottizzazioni convenzionate scala 1:4.000*
- *TAVOLA 6 – Planimetria su base aerofotogrammetria con l'indicazione delle aree inedificabili scala 1:4.000*
- *TAVOLA 7 – Planimetria su base aerofotogrammetria con l'indicazione delle aree pubbliche scala 1:4.000*
- *TAVOLA 8 – Planimetria su base aerofotogrammetria con l'indicazione delle aree private edificabili scala 1:4.000*
- *TAVOLA 9 – Planimetria su base aerofotogrammetria con l'indicazione dei lotti in edificati e delle richieste di ampliamento nuova costruzione presentate scala 1:4.000*

5. Descrizione delle opere in progetto

Elaborati delle opere programmate, anche con l'individuazione delle eventuali volumetrie esistenti, rappresentati anche per sovrapposizione dello stato di fatto e di progetto, con indicazione dei materiali da utilizzare, dei cromatismi, delle tecniche costruttive e con la rappresentazione dei particolari architettonici.

La descrizione dovrà mettere in luce le scelte pianificatorie ed architettoniche adottate, motivandone il riferimento alla tradizione locale ovvero all'esperienza dell'architettura contemporanea. Dovranno inoltre essere qualificati ed identificati gli elementi progettuali finalizzati a mitigare e migliorare l'impatto dell'opera sui caratteri del contesto paesaggistico dell'area di riferimento.

Attualmente i lotti liberi dall'edificazione sono pari a circa il 1,50% di quelli totali, mentre le urbanizzazioni primarie sono state interamente realizzate.

La volumetria totale insediabile è pari a circa 480.000 mc di cui circa 18.000 mc per volumetria pubblica mentre quella privata conteggiata realizzata è pari a circa 456.000 mc., comprensiva dei volumi sanati con i 3 condoni edilizi.

La volumetria residenziale residua è relativa sia a lotti liberi che a lotti che non hanno utilizzato totalmente la volumetria assegnata.I lotti liberi sono stati individuati nella tavola 7 con una cubatura insediabile di circa 12300 mc. Mente per i lotti già edificati si stima una volumetria di circa 10.000 mc pari al 2,50 % sulla cubatura totale.

Nel conteggio delle volumetrie private realizzate sono state inserite anche le volumetrie regolarmente assentite con le concessioni in sanatoria e quelle realizzate con l'edificazione spontanea antecedente il 1966.

Ad oggi sono in itinere richieste per la realizzazione di volumetrie private per un totale di circa mc 4.000,00.

La strade pubbliche servono oltre che a servizio delle unità immobiliari anche come accesso al litorale e in particolare alle due spiagge di "Gennemari" in territorio di Sinnai, e "Cannesisa in territorio di Maracalagonis.